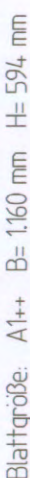


Blattgröße: A1++ B= 1160 mm H= 594 mm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) bzw. in der am Tage der Beschlussfassung geltenden und nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wittenhagen vom 13.05.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Alte Parkettfabrik Wittenhagen" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den Textlichen Festsetzungen Teil B erlassen:

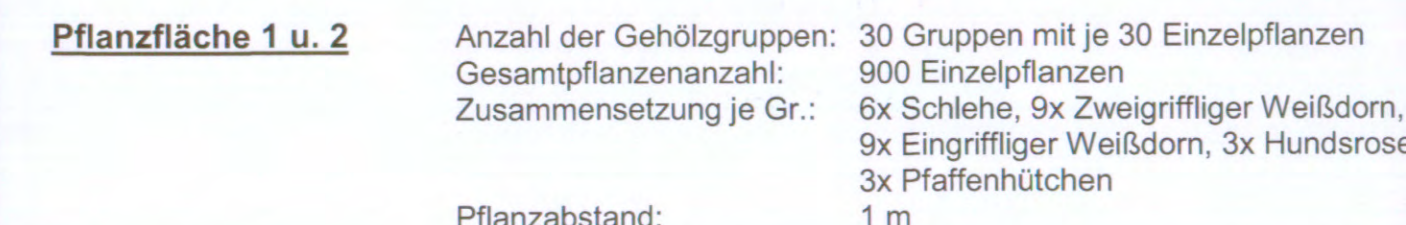
M 1 : 750

Plangrundlage ist der Bestandsplan als Lage- u. Höhenplan M 1:500 erstellt vom Vermessungsbüro MAB Böhne aus Greifswald vom 23.04.2012 mit der Eintragung der vorh. Gebäude u. der Flurstücksgrenzen



M 1 : 1.500

● Gehölzgruppe



<u>Pflanzfläche 3</u>	Gesamtlänge / Breite:	119 m / 3,65 m
	Anzahl der Pflanzreihen:	2
	Pflanzabstand:	2 m
	Reihenabstand:	1 m

Hinweise

- | | |
|--|--|
| <p>1. Für das Plangebiet ist eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen. Im Gewerbegebiet müssen grundstücksbezogene Abwasseranlagen errichtet werden. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.</p> <p>2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DStG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p> <p>3. Auf Grund der Vermutung des Geländes sind Alltasten und/oder schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Werden bei den Bauarbeiten Alltasten und/oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt, werden die entsprechenden Bereiche zu sanieren. Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen. Die weiteren Schritte sind</p> | <p>geeigneten Standorten.</p> <p>7.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:
Der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht sowie von Gehölzen und Gebüsch ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.</p> <p>7.3 Vorsorgemaßnahmen:
Am Rand der Gehölzstrukturen und in der Nähe des Gewässers werden 6 Lesesteinhaufen (etwa 10m x 10m) angelegt, die einen Anteil von 30 % unbelebtem Tausalzholz haben. Die Steinhaufen (etwa 10m x 10m) je Haufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine muss vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen müssen so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.</p> |
|--|--|

	Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1	Das Baugebiet dient gem. §8 Abs. 1 BauNVO als „Gewerbegebiet“ GE und dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
1.2	Zulässig sind (§8 Abs. 2 BauNVO): 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
1.3	Ausnahmsweise können zugelassen werden (§8 Abs. 3 BauNVO): 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind und 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke..
1.4	Vergnügungstätten und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).
1.5	Die Fläche für Versorgungsanlagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB dient der Errichtung eines Löschwasserteiches für die Bereitstellung einer Löschwassermenge von mindestens 192 m³ für das Gewerbegebiet.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
 - 2.2 Im GE 1 wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 34,0 m über HN festgesetzt. (Es können bauliche Anlagen mit ca. 9,5 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden.)
 - 2.3 Im GE 2 wird gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen auf max. 38,0 m über HN festgesetzt. (Es können bauliche Anlagen mit ca. 13,0 m Höhe über Geländeoberkante errichtet werden.)
3. **Bauweise** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Im GE 1 und GE 2 wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Eine Bebauung mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge bis zu 60 m sind zulässig. Ausnahmeweise kann eine Überschreitung der Länge um 15 m zugelassen werden.

4. **Örtliche Bauvorschriften** (gem. §86 LBauO M-V i.V.m. §9 Abs. 4 BauGB)
- 4.1 Die Höhe der Einfriedung incl. Überstreichschutz wird auf max. 27,5 m über HN festgesetzt. (Es können Einfriedungen mit ca. 2,5 m Höhe über Geländehöhe errichtet werden.)
5. **Vorkehrungen zum Lärmschutz** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:
- | | | |
|-------|------------------------------|--------------------------------|
| GE 1: | tags 65 dB(A)/m ² | nachts 50 dB(A)/m ² |
| GE 2: | tags 64 dB(A)/m ² | nachts 49 dB(A)/m ² |

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anpflanzungen entsprechend dem Pflanzplan vorzunehmen.
- 6.2 Das Düngen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Pflanzungen sind durch einen Wildzaun vor Wildverbiss zu schützen.

- ### 7.1 Bevorzugte Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- | | | |
|-----|--|--|
| | <p>Aufgabe der Nester führt bis zum 15. April des jeweiligen Jahres ein Ersatz in doppelter Anzahl der beeinträchtigten Niststandorte durch Anbringung künstlicher Nisthilfen an geeigneten Standorten durchzuführen.</p> <p>Im Jahr der Baumaßnahme erfolgt der Anbau von 6 Fledermaussandkasten-Flachkästen an geeigneten Standorten.</p> | |
| 7.2 | <p>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht sowie von Gehölzen und Gebüsch ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken.</p> <p>Bei Earbeiten ist darauf zu achten, dass stelle Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.</p> | |
| 7.3 | <p>Vorgemaßnahmen:</p> <p>Am Rand der Gehölzstrukturen und in der Nähe des Gewässers werden 6 Lesesteinhaufen angelegt, die einen Anteil von 30 % imbelastetem Tobholz haben. Die Steinhaufen (etwa 1 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine muss vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen müssen so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinterten Tiere schädigen können.</p> | |

Der Aufstellungsbereich des Gemeindevertrages (Urteil vom 26.03.2012 gefasst. Die örtliche Behörde beantragte erfolglos vom 04.04.2012 bis zum 19.04.2012 durch Auslegung.

Wittenhagen, 28.05.2013 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §17 LPiG mit Schreiben vom 18.06.2012 beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme liegt seit dem 10.07.2012.

Wittenhagen, 28.05.2013 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 Satz 1 BauGB durch Offenlegung im Amt Miltzow (Baumt) wurde am 27.08.2012 durch die Gemeindevertretung beschlossen (Anlagebeschluss). Sie ist in der Zeit vom 20.09.2012 bis zum 20.10.2012 durchgeführt worden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Dies wurde durch Auslegung vom 04.09.2012 bis zum 14.09.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Wittenhagen, 28.05.2013 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden nach §4 Abs.1 BauGB sowie Nachbargemeinden nach §2 Abs.2 BauGB sind mit Schreiben vom 06.09.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

Wittenhagen, 28.05.2013 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.01.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Alte Parkfabrik“ der Gemeinde Wittenhagen mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die örtliche Bekanntmachung des Entwurfs und Auslegungsbereiches ist durch Auslegung vom 13.02.2013 bis zum 28.02.2013 erfolgt.

Wittenhagen, 28.05.2013 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Landkreis Vorpommern-Rügen, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern und UVG) hat in der Zeit vom 01.03.2013 bis zum 02.04.2013 während folgender Zeiten: Mo. bis Do. von 09.00 bis 12.00 Uhr, Fr. von 08.00 bis 11.00 Uhr, Mo. und Mi. von 13.00 bis 15.00 Uhr und Di. von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie Do. von 13.00 bis 15.00 Uhr oder nach telefonischer Absprache) nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Auslegung in der Zeit vom 13.02.2013 bis zum 28.02.2013 öffentlich bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach §47 der Gemeindeverordnungsverordnung unzulässig ist, soweit ein Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Wittenhagen, 28.05.2013 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 „Gewerbegebiet Alte Parkfabrik Wittenhagen“ der Gemeinde Wittenhagen am 10.04.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagertennten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Grenzschichtkarte (A) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:4.000 abgeleitet) vorliegt. Reibungsstellen können nicht abgeleitet werden.

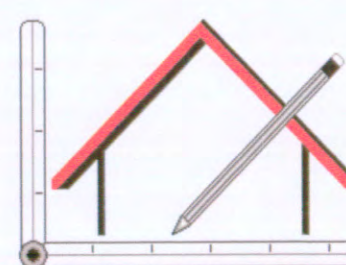
Greifswald, 10.04.2013 ObVl Böhne

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.05.2013 geprüft und die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 23.05.2013 mitgeteilt worden.

Darstellung:

Datum: 15. 04. 2013

Datum: 15. 04. 2013



Bauplanungsbüro Dipl.-Ing.(FH) Ute Grünwald
Lange Str. 38, 18507 Grimmen
Tel./Fax: (038326) 65872/65870
eMail: info@bpb-gruenwald.de
Zul.-Nr.: V - 0645 - 95